

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kelkheim

Gartenwohnung in Feldrandlage - helle 2-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Süd-West-Terrasse



Objekt-Nr. OM-441720

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:
Holger Kmoschek

65779 Kelkheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	74,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.550 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle Gartenwohnung verbindet naturnahes Wohnen in ruhiger Feldrandlage mit dem Komfort einer großzügigen Süd-West-Terrasse und einem eigenen eingewachsenen Gartenanteil mit ca. 100 m² Fläche, überwiegend Rasenfläche.

Die Erdgeschosslage ermöglicht komfortables Wohnen ohne Treppen und schafft zusammen mit dem geschützten Außenbereich eine besonders hohe Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten kleinen Mehrfamilienhaus mit nur drei Parteien in einer verkehrsarmen Sackgasse von Kelkheim-Fischbach — ideal für alle, die Ruhe und ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für eine angenehme Raumstruktur.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Garten.

Das Schlafzimmer verfügt über gute Stellmöglichkeiten und bietet eine ruhige Rückzugssituation.

Die separate Küche ist mit einer praktischen und gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet funktionale Arbeitsflächen sowie Stauraum.

Ein Tageslichtbad sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung runden das Raumangebot ab.

Öffentliche Parkplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Das Mietverhältnis wird befristet für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Ausstattung

- Gartenwohnung in Erdgeschosslage
- ca. 74 m² Wohnfläche
- Große Süd-West-Terrasse
- Eigener Gartenanteil ca. 100 m², überwiegend Rasenfläche
- Helles, großzügiges Wohnzimmer
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Separate Küche mit gepflegter Einbauküche
- Tageslichtbad
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Weitere Abstellmöglichkeit im Garten (kleiner Holzverschlag hinter der Terrasse)
- DSL-Anschluss vorhanden
- Ruhige Sackgassenlage
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Hinweis zur Küche:

Eine praktische Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung.

Die Elektrogeräte (Backofen und Spülmaschine) sind nicht Bestandteil des Mietvertrages, können jedoch bei Interesse gegen eine geringe Abstandszahlung übernommen werden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Sonstiges / Mietkonditionen:

Das Mietverhältnis wird befristet für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Gartenpflege obliegt dem Mieter.

Internet / Telekommunikation

Ein DSL-Anschluss (Kupferleitung) ist im Gebäude / Wohnung vorhanden.

Vertragsabschluss, Freischaltung und Kosten des Internetanschlusses obliegen dem Mieter.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer satellitengestützten Internetverbindung wie z.B. über Starlink. Einrichtung, Vertragsabschluss und Kosten hierfür obliegen ebenfalls dem Mieter.

Lage

Die Wohnung liegt am Feldrand von Kelkheim im beliebten Stadtteil Fischbach.

Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Verkehrsanbindung Richtung Frankfurt am Main und Wiesbaden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Garten

Exposé - Galerie



Teilansicht Wohnzimmer



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

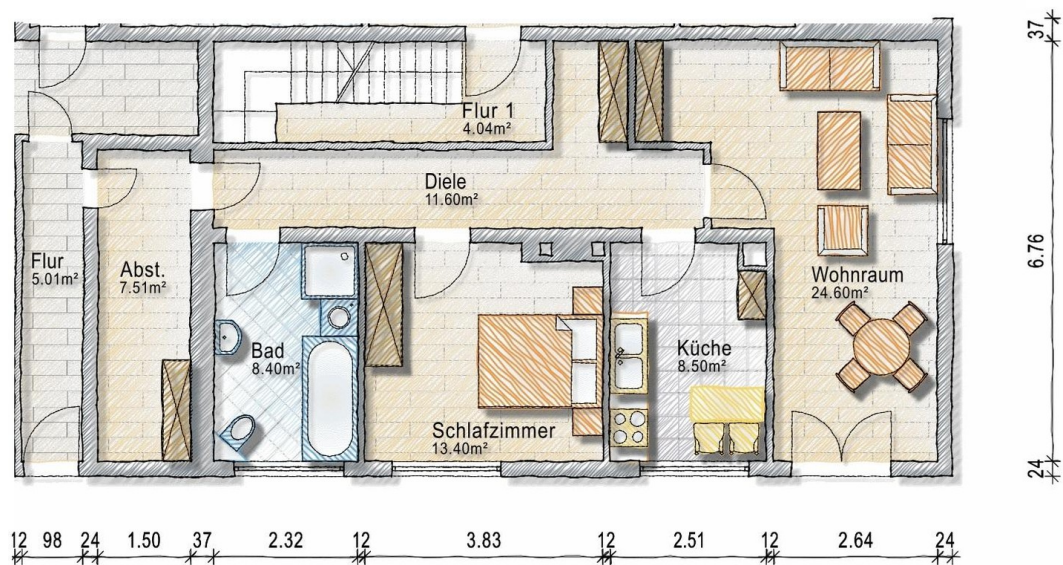


Terrasse



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss